



навигатория

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

дл. 11 20.11.2013 г. № 157-04

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект межевания)

ТОМ 3

ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОЛИМПИЙСКОГО ОБЪЕКТА:

Многофункциональный спортивно-туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство), п. 181.7 Программы строительства

«Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи»

СОГЛАСОВАНО
ГК «Олимпстрой»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА
ЗЕМЕЛЬНО – ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ

ЗАКАЗЧИК: ООО «Надежда + Н»

В. В. ДАНЧЕНКО

20.11.2013

Директор
ООО «Навигатория»

м.п.



М.А. Ладыгин

ООО «НАВИГАТОРИЯ»
г. Сыктывкар

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ **ГК «Олимпстрой»**

А. А. ФАЮСТОВ

20.11.2013 г.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
Российской Федерации

СОСТАВ ТОМА 3

от «21» 11 2013 г. № 157-04

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 1.1. Общая часть.
- 1.2. Предложения по межеванию территории.
- 1.3. Анализ фактического землепользования.
- 1.4. Техничко-экономические показатели.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1.	Чертёж межевания территории м 1: 2000.
------	--

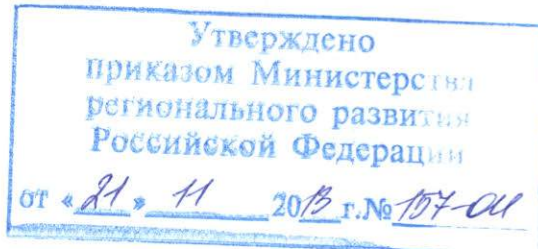
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «Олимпстрой»

А. А. ФАЮСТОВ


20.11.2013 г.

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общая часть



Документация по планировке территории (проект межевания территории) олимпийского объекта: «Многофункциональный спортивно-туристический комплекс, в том числе апартаменты категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Участок «Апартаменты категории 3 звезды на 70 номеров», пункт 181.7 Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта – далее: «Апартаменты категории 3 звезды на 70 номеров», разработана ООО «Навигатория».

Исходными материалами для выполнения данной работы послужили:

1. «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи».

2. Генеральный план развития г. Сочи.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;

- Федеральный Закон от 1.12.2007 г. №310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон ФЗ – 310), и постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2007 г. №991 «Программа строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта».

1.2. Анализ фактического землепользования

Площадь рассматриваемой территории в границах проектирования для размещения олимпийского объекта составляет 3,99 га.

Согласно «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования город-курорт Сочи» территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах: «Р-4» - зона объектов спорта, туризма и активного отдыха.

Планируемый вид разрешенного использования: «ЖК» - зона гостиничного фонда.

Экономико-планировочная зона – вне границ ЭПЗ.

Зона округа горно-санитарной охраны курорта – вторая.

Перечень земельных участков в границах постоянного отвода приведен на чертеже межевания территории.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАЮСТОВ


20.11.2013 г.

Утверждено
приказом Министерства
регионального развития
№ 108-04

В границах постоянного отвода олимпийского объекта "Горноклиматический курорт "Альпика-Сервис", в том числе канатные дороги и горнолыжные спуски, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство)", п.178 Программы строительства, также проектируются объекты инженерно-транспортной инфраструктуры спортивно-туристического комплекса.

В границах постоянного отвода олимпийского объекта "Горнолыжный курорт "Роза Хутор", в том числе нижняя база с пожарным депо, с гостиничными комплексами (категория 4 звезды - не менее 340 номеров, категория 3 звезды - не менее 685 номеров), апарт-отелями (не менее 394 апартаментов, включая студии - 167 апартаментов, 1-комнатные - 93 апартаментов, 2-комнатные - 67 апартаментов, 3-комнатные - 66 апартаментов, 4-комнатные - 1 апартамент), с туристическим комплексом финишной зоны, горнолыжными трассами с объектами обслуживающей инфраструктуры, серией подъемников, верхняя база "Мзымта", высокогорный комплекс, плато "Роза Хутор" (проектные и изыскательские работы, строительство)", п.175 Программы строительства, проектируются объекты инженерной инфраструктуры спортивно-туристического комплекса.

В целом проектируемый объект замещен на землях особо охраняемых территории и частично в границах территории Сочинского национального парка.

1.3. Предложения по межеванию территории

Подготовка проекта межевания территории для размещения олимпийского объекта осуществляется в целях установления границ земельного участка.

Границы территории для размещения олимпийского объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» установлены с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил.

Площадь формируемого земельного участка для размещения объектов капитального строительства федерального значения «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» составляет 2,82 га.

Площадь сервитутов на период строительства и эксплуатации объектов инженерно-транспортной инфраструктуры – 0,95 га

Площадь сервитутов на период строительства объектов инженерной инфраструктуры – 0,22 га.

Проект межевания территории для размещения объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» включает в себя чертёж межевания территории, на котором отображены:

- границы размещения олимпийских объектов **ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК**

ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАЮСТОВ

20.11.2013 г.

Утверждено
Министерством
регионального развития
Российской Федерации

от 27.11.2013 г. № 157-ОД

- границы формируемых земельных участков, планируемых для размещения олимпийского объекта;
- границы сервитутов на период строительства и эксплуатации объекта;
- линии отступа от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- существующие красные линии;
- границы территории Сочинского национального парка

Объекты историко-культурного наследия в границах разрабатываемого проекта планировки территории для размещения олимпийского объекта: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров» отсутствуют.

Данным проектом межевания предлагается следующее зонирование проектируемой территории:

- зона размещения объектов капитального строительства федерального значения: «Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров»;

За основу при проектировании были приняты следующие принципиальные положения:

- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей планировки, установленной градостроительной документацией.

В границах формируемого земельного участка в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусмотрено размещение следующих олимпийских объектов:

- "Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)", п.152 Программы строительства;
- "Горноклиматический курорт "Альпика-Сервис", в том числе канатные дороги и горнолыжные спуски, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (проектные и изыскательские работы, строительство)", п.178 Программы строительства;
- "Горнолыжный курорт "Роза Хутор", в том числе нижняя база с пожарным депо, с гостиничными комплексами (категория 4 звезды - не менее 340 номеров, категория 3 звезды - не менее 685 номеров), апарт-отелями (не менее 394 апартаментов, включая студии - 167 апартаментов, 1-комнатные - 93 апартаментов, 2-комнатные - 67 апартаментов, 3-комнатные - 66 апартаментов, 4-комнатные - 1 апартамент), с туристическим комплексом финишной зоны, горно-

Ведущий инженер-проектировщик
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГХ «ОЛИМПСТРОЙ»

А. А. ФАДУСОВ

20.11.2013 г.

лыжными трассами с объектами обслуживающей инфраструктуры, серией подъемников, верхняя база "Мзымта", высокогорный комплекс, плато "Роза Хутор" (проектные и изыскательские работы, строительство)", п.175 Программы строительства.



Утверждение данного проекта межевания территории не приведет к необходимости корректировки документации по планировке территории вышеуказанных олимпийских объектов

1.4. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения га
1.	Площадь территории, подлежащей межеванию для размещения олимпийского объекта: «Многофункциональный спортивно – туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров.	2,82
2	Площадь сервитутов № 1, 2, 3 на период строительства и эксплуатации объектов инженерно-транспортной инфраструктуры объекта: «Многофункциональный спортивно – туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров.	0,95
2	Площадь сервитутов № 4, 5, 6 на период строительства объектов инженерной инфраструктуры объекта: «Многофункциональный спортивно – туристический комплекс, в том числе апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров в Адлерском районе города Сочи и подвесной пешеходный переход с аттракционами через р. Мзымта (проектные и изыскательские работы, строительство)». Апарт-отель категории 3 звезды на 70 номеров.	0,22

Ведущий инженер-проектировщик
ОТДЕЛА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГК «Олимпстрой»

А. А. ФАЮСТОВ

Л. Н. Лебедева

20.11.2013 г.

Лебедева Е.Н..

Исполнитель

Л. Н. Лебедева